oc'teha
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr
www.octeha.fr

À Rodez :
31 Avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tel: 05 65 73 65 76

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE

Castelnaudary

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°3

ELABORATION PLU

Approuvé le :

24 janvier 2018

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 avril 2019

Modification de droit commun n°2 approuvé le 28 mars 2023

Modification de droit commun n°3 approuvée le 26 janvier 2026

VISA

Date : 27 janvier 2026

Le Maire,
Patrick MAUGARD

Règlement écrit

4.2

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	**PLU de Castelnaudary** ***Règlement écrit***
Nom du fichier	CASTELNAUDARY_PLU_ Règlement écrit
Version	Version du 6 février 2017
Bureau d'études	**G2C environnement - Agence Sud-Ouest** *26 chemin de Fondeyre* *31200 Toulouse* *Tél : 05 61 73 70 50 / Fax : 05 61 73 70 59* *Courriel : toulouse@altereo.fr*
Rédacteurs	**Anthony Lherm :** rédaction du règlement **Marina Pinchinat-Loth / Laura Santos Caballero :** modifications du règlement, relecture et mise en forme
Chef d'agence	**Anthony Lherm**

S.O.M.M.A.I.R.E.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5
CHAPITRE I - ZONE U1 6
CHAPITRE II - ZONE U2 14
CHAPITRE III - ZONE U3 22
CHAPITRE I - ZONE UM 29
CHAPITRE IV - ZONE UX 34
CHAPITRE IV - ZONE UE 41

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 45
CHAPITRE I - ZONE AU 46
CHAPITRE II - ZONE AU0 54
CHAPITRE III - ZONE AUE0 57
CHAPITRE IV - ZONE AUX 60
CHAPITRE V - ZONE AUX0 69

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 72
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A 73

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 80
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N 81

TITRE V : RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX PLANTATIONS 88

TITRE VI : RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA DEFENSE INCENDIE 94

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE U1

PREAMBULE

La zone U1 correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces. L'ensemble de la zone est équipé par les réseaux. La zone U1 comprend **un secteur U1h** correspondant au hameau ancien des Crozes.

En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de la ZPPAUP seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter le règlement de la ZPPAUP et les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

La zone U1 est concernée par le risque d'éboulement au niveau de la crête du Pech. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

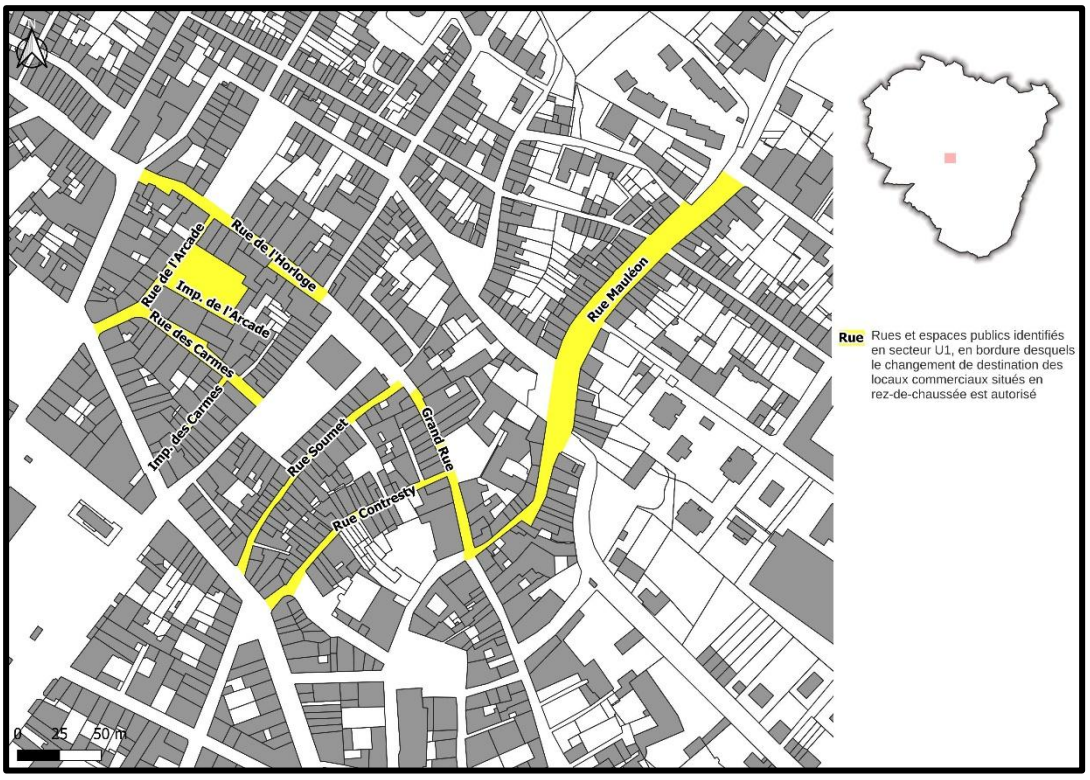
Dans cette zone U1, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE U1-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article U1 – 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article U1 – 2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

2 – Dans l'ensemble de la zone, tout changement de destination est interdit pour les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée ; à l'exception des locaux situés en bordure des rues et espaces publics identifiés sur la cartographie suivante :



ARTICLE U1-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement des installations existantes classées ou non, sous réserve d'améliorer l'environnement.
- Les entrepôts directement liés au commerce de détail d'une superficie maximum de 250 m², existant compris.
- Le garage collectif de caravanes seulement s'il consiste en le réaménagement d'un bâtiment existant.
- Les annexes sous réserve de respecter les conditions suivantes :

  - les annexes ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher ou 40 m² d'emprise au sol ;

  - la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres sous faîtage (point le plus haut du toit).

2 - La transformation d'un garage en extension de logement existant ou autre, sous condition de ne pas créer de nouveaux logements.

3 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerce sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones **4** habitées.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

6 - La reconstruction bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

ARTICLE U1-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3,5 mètres.

3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIES

1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Elles ne peuvent être inférieures à 3,5 mètres.

2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

3 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, …

ARTICLE U1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - Dans le secteur U1h, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il sera exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers conteneurs. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE U1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE U1-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) ou à la limite qui s'y substitue, soit au même recul de la construction existante limitrophe la plus proche de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif où une implantation en retrait est également autorisée.

Le long des routes départementales, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE U1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions seront implantées sur les limites séparatives latérales. Toutefois, lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation de la construction se fera au moins sur une seule limite séparative.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

3 - La construction des annexes en limites séparatives est admise, sans pouvoir excéder 8 mètres sur une limite.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit. La hauteur des constructionsdoit être égale à la hauteur des constructions avoisinantes.

2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions limitrophes sans pouvoir dépasser un R+3.

3 - Dans le secteur U1h, la hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver les perspectives monumentales.

2 - Les vues vers le canal devront être préservées.

3 - Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin. Les éléments architecturaux existants sur les bâtiments : encadrement d'ouvertures, chaînes d'angles, bandeaux, corniches et les éléments décoratifs seront conservés.

4 -Les constructions doivent présenter une volumétrie simple en accord avec les bâtiments existants et éviter les décrochements.

5 - Les menuiseries (portes et volets) seront en bois.

6 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les enduits seront traités au mortier de chaux naturelle ou similaire avec des sables et terres naturelles choisis dans les environs du chantier.

7 - Les enduits seront obligatoirement de finition talochée fin ou à la rigueur grattée.

8 - Les pierres de composition (encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, soubassements) ne doivent pas être enduits. La couleur blanche est à proscrire.

9 - Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

10 - Les ouvertures seront plus hautes que larges (proportion se rapprochant du rapport de 1 / 1,6 entre largeur et hauteur).

11 - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de type canal de réemploi ou vieillies ou flammées, de tons mêlés et patinés. La pente doit respecter les pentes traditionnelles (30 à 33%).

12 - Les vérandas devront faire l'objet d'une recherche d'intégration afin de ne pas dénaturer le caractère du bâti ancien. Les auvents, vérandas, terrasses fermées édifiées sur le Domaine public ou privé de la commune sont soumis à autorisation.

13 - Les cheminées (conduits et chapeautages) : les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

14 - Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable. Ils seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site. Les panneaux solaires, réservoirs de combustibles, éléments de climatisation, paraboles et autres récepteurs hertziens ne doivent pas être visibles de la rue. Les coffrets techniques et autres compteurs devront être dissimulés et être intégrés à la construction.

15 - Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur. Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

16 - Les clôtures bâties sont autorisées sur une hauteur maximale de 1 mètre, le mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré sans excéder 1,80 m de hauteur totale.

17 - Les clôtures bâties d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisées dans le cas d'extensions de clôtures existantes et/ou pour renforcer l'impression d'alignement entre deux constructions.

18 - Les réalisations extérieures respecteront les mouvements de terrain, la végétation et les éléments traditionnels (muret de soutènement, escaliers, bancs...).

19 - L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle, en dehors des voies de circulation lorsqu'il correspond :

- aux besoins des constructions nouvelles,

- aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans créations de nouveaux logements
- aux besoins du changement de destination,

2 - Pour les habitations collectives, il est exigé :

- 1 place de stationnement jusqu'au T2,
- 2 places de stationnement pour les T3 et T4,
- 3 places au-delà.

3 - Pour les habitations individuelles, il est exigé 1 place de stationnement.

4 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

5 - Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics, il est exigé 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher de la construction.

6 - Pour les commerces, il est exigé 1 place tous les 50 m² de surface de plancher.

7 - Pour les hôtels et les restaurants, il est exigé :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place par 10 m² de sol de restaurant au-delà de 10 chambres et au-delà de 100 m² de restaurant.

8 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat de l'acquisition de places par acte authentique dans un parc privé de stationnement existant dans un rayon de 150 mètres.

9 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

10 - Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

11 - Les logements et habitations sont exonérés de toute obligation en matière de stationnement, dès lors qu'il existe, au sein du même bâtiment, au moins un local commercial en rez-de-chaussée.

12 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige sauf incompatibilité technique majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques en centre ancien.

3 - Sauf incompatibilité technique majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques en centre ancien, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 4 emplacements.

4 - A défaut d'espaces suffisants pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes et les massifs arbustifs sobres (voir prescriptions relatives aux plantations).

5 - Défense contre l'incendie de forêts : « Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement. ».

6 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U1-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE U2

PREAMBULE

La zone U2 correspond au développement urbain situé en périphérie de la vieille ville. Elle comprend quatre secteurs :

- U2a : secteur en assainissement non collectif,
- U2s : secteurs liés aux équipements sportifs,
- U2L : secteur lié au camping et au stand de tir,
- U2z : secteurs liés à la Z.AC Les Vallons de Griffoul, en cours d'achévement.

En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de la ZPPAUP seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter le règlement de la ZPPAUP et les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.
En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

Cette zone est concernée par une servitude de projet sur le quartier de Narcissou

ARTICLE U2-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article U2 - 2
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article U2 - 2
- Les terrains de camping ou de caravaning, à l'exception du secteur U2L.

ARTICLE U2-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2 - L'aménagement des installations existantes classées ou non, sous réserve d'améliorer l'environnement.

3 - Les entrepôts directement liés au commerce de détail et dont la nécessitée est dûment justifiée, d'une superficie maximum de 250 m², existant compris.

4 - En l'absence d'assainissement collectif, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (extension maximum existant compris fixée à 250m² de surface de plancher) à la date d'approbation du P.L.U. du 12 décembre 2007 sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

5 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouverts au public.

6 - La transformation d'un garage en extension de logement existant ou autre sous condition de ne pas créer de nouveaux logements.

7 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

8 - Dans les secteurs U2s, les équipements ne seront autorisés que s'ils sont destinés au sport et aux loisirs et leurs accessoires liés à l'activité.

9 - Dans le secteur U2L, les équipements ne seront autorisés que s'ils sont destinés au camping et aux loisirs.

10 - Dans les secteurs U2z, les constructions et installations ne sont admises qu'à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement des études préalables de «Z.A.C Les Vallons de Griffoul», et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

11 - Dans le secteur concerné par le ruissellement urbain, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que le premier niveau des constructions y compris le garage soit édifié à au moins 0,60 m au dessus de l'axe de la rue.

12 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

13 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

14 - Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- les annexes ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher ou 40 m² d'emprise au sol ;
- la hauteur ne devra pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit et 4.00 mètres sous faîtage (point le plus haut du toit).

15 - Dans les secteurs concernés par la servitude de projet au titre de l'article L 151-41 5° du CU., toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20 m² est interdite.

ARTICLE U2-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.

3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4 - Tout accès sur la RD 6113 est interdit.

5 - L'accès direct sur les RD 1113, 623, 624, 103 et 33 est interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

VOIES

1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement.

2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales de 8,5 mètres de plate-forme.

3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

4 - Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

5 - Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

6 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

EAUX USEES

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau

3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

4 - Dans le secteur U2a, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la réglementation en vigueur.

5 - Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il sera exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers conteneurs. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE U2-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE U2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 6113 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe de la RD 6113 pour les autres constructions,
- pour les routes à Grande circulation : recul de 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 m de l'axe en agglomération.
- pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments.
- 35 m de l'axe du Canal du Midi,
- 13 m de la limite du domaine public fluvial.

2 - Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs U2z, toute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie communale (publique ou privée) ou de la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 5 mètres est autorisée.

3 - En secteurs U2z uniquement, toute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie communale (publique ou privée) ou de la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 3 mètres est autorisée.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les piscines, ainsi que pour les extensions de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.

5 - Les extensions des constructions existantes pourront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de l'emprise qui s'y substitue, dès lors que l'existant est à l'alignement.

6 - Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

2 - La construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve de respecter les conditions suivantes : la longueur des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 10 mètres sur une limite et la hauteur ne devra pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit et 4.00 mètres au faîtage.

3 - Les margelles des piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

4 - Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE U2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs U2z, la hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Cette hauteur est portée à 10 mètres (R+2) pour les habitations collectives.

3 - En secteurs U2z, la hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 10 mètres (R+2).

4- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver les perspectives monumentales.

2 - Les menuiseries ne sont pas réglementées.

3 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes se rapprocheront des couleurs de la terre en évitant des enduits trop clairs. Toute polychromie agressive est interdite. Les enduits de finition taloché fin ou gratté sont à privilégier. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

4 - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal anciennes, vieillies ou flammées ou d'un matériau d'aspect similaire et leur pente comprise entre 30 et 33%. La tuile canal rouge est interdite. Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect. Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5 - En secteurs U2z, les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes.

6 - Les percements aux proportions « volontaires » (1 / 1,6 dans un sens ou un autre) et les rythmes réguliers sont à privilégier. La couleur blanche pour les menuiseries est interdite.

7 - Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable. Ils seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site. Les paraboles et autres (climatiseurs) devront être dissimulées de la voie publique.

8 - Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

9 - Les clôtures devront être traitées par des haies végétales (en conformité avec le code civil), doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,40 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,8 mètres.

10 - La hauteur maximale des clôtures bâties est de 1 mètre.

11 - Le mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré sans excéder 1,80 m de hauteur totale.

12 - Il devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les murs des façades. Il devra être enduit, de préférence de finition frottassée fin ou grattée.

13 - L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-12 - STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle y compris les lotissements : il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle privative.

2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

3 - Pour les habitations collectives, il est exigé :

- 1 place de stationnement jusqu'au T2,
- 2 places de stationnement pour les T3 et T4,
- 3 places au-delà.

4 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

5 - Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics, il est exigé 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher de la construction.

6 - Pour les commerces, il est exigé 1 place tous les 50 m² de surface de plancher.

7 - Pour les hôtels et les restaurants il est exigé :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place par 10 m² de sol de restaurant au-delà de 10 chambres et au-delà de 100 m² de restaurant.

8 - Pour les résidences hôtelières de loisirs il est exigé 2 places de stationnement pour les véhicules légers pour trois chambres et deux places de stationnement pour les autobus par établissement.

9 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat de l'acquisition de places par acte authentique dans un parc privé de stationnement existant dans un rayon de 150 mètres.

10 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

11 - Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

12 - En secteurs U2z uniquement, les places de stationnement en extérieur devront obligatoirement avoir un sol perméable, à traiter en stabilisé ou en dalles engazonnées.

13 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

PLANTATIONS EXISTANTES - ESPACES VERTS A CREER

1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir prescriptions relatives aux plantations).

2 - La conservation de la végétation existante est exigée.

3 - Il est exigé un minimum de 40 m2 d'espace vert privatif par lot ou logement créé dans les opérations d'ensemble :

- de plus de 5 lots ou logements en secteurs U2z,
- de plus de 3 lots ou logements dans le reste de la zone.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 2 emplacements y compris pour les maisons individuelles.

2 - En secteurs U2z, les aires de stationnement devront obligatoirement avoir un sol perméable, à traiter en stabilisé ou en dalles engazonnées.

3 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou en espaces verts plantés d'arbres tige à raison de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.

4 - Défense contre l'incendie de forêts : « Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement. ».

5 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U2-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE U3

PREAMBULE

La zone U3 correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés à l'écart du centre ville : quartiers de Picotis, d'En Touzet, d'En Matto et de Sainte-Catherine au-delà de la RD 6113. Trois secteurs ont été délimités :

- U3a : Secteur en assainissement non collectif,
- U3b : Secteur de faible densité correspondant au quartier d'En Touzet.
- U3c : Secteur de densité fortement limitée correspondant aux quartiers de chemin du Président et de Pech Montmer,
- U3d : Secteur de Sainte-Catherine (partie au nord de la RD 6113), de densité moindre.

En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de la ZPPAUP seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter le règlement de la ZPPAUP et les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE U3-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article U3.2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article U3.2,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U3-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2 - L'aménagement des installations existantes classées ou non, sous réserve d'améliorer l'environnement.

3 - Les entrepôts directement liés au commerce de détail d'une superficie maximum de 250 m², existant compris.

4 - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

5 - En l'absence d'assainissement collectif, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (extension maximum existant compris fixée à 250m² de surface de plancher) à la date d'approbation du présent du P.L.U. de 2007 sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

6 - Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- les annexes ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher ou 40 m² d'emprise au sol
- la hauteur ne devra pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit et 4.00 mètres sous faîtage (point le plus haut du toit).

7 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

9 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

10 - Dans les secteurs concernés par la servitude de projet au titre de l'article L 151-41 5° du CU., toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20 m² est interdite.

ARTICLE U3-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.

3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4 - Tout accès sur la RD 6113 est interdit.

5 - L'accès direct sur les RD 623, 624 et 6 est interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

VOIES

1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement.

2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes de 8,5 mètres de plate-forme.

3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

4 - Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

5 - Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

6 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE U3-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

EAUX USEES

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - Dans le secteur U3a, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3 - Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont en conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il sera exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers conteneurs. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE U3-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE U3-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Sur l'ensemble de la zone, **t**oute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 6113 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe de la RD 6113 pour les autres constructions,
- pour les routes à Grande circulation : recul de 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 m de l'axe en agglomération.
- pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments.

2 - Au sein des secteurs U3, U3a, U3b et U3d, **t**oute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie communale (publique ou privée) ou de la limite qui s'y substitue au sein de l'ensemble de la zone, sauf pour les constructions à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 5 mètres est autorisée.

3 - Au sein du secteur U3c uniquement, **t**oute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie communale (publique ou privée) ou de la limite qui s'y substitue au sein de l'ensemble de la zone, sauf pour les constructions à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 5 mètres est autorisée.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.
5 - Ces règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

6 - Dans l'ensemble de la zone, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE U3-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

2 - Dans le secteur U3c, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 – Dans l'ensemble de la zone U3**,** la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve que la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage.

4 – Les margelles des piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

5 - Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE U3-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Non réglementé à l'exception des secteurs suivant :

- dans le secteur U3b, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière,

- dans le secteur U3c, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière,
- dans le secteur U3d, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour

- les annexes (règle U3-2 6°),
- les piscines et terrasses non closes (y compris les pergolas, carports, etc.).

ARTICLE U3-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

3 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver les perspectives monumentales.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes se rapprocheront des couleurs de la terre en évitant des enduits trop clairs. Toute polychromie agressive est interdite. Les enduits de finition taloché fin ou gratté sont à privilégier. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3 - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal anciennes, vieillies ou flammées et leur pente comprise entre 30 et 33%. La tuile canal rouge est interdite. Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect. Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces, les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal ou équivalent.

4 - Les percements aux proportions « volontaires » (1 / 1,6 dans un sens ou un autre) et les rythmes réguliers sont à privilégier.

5 - Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable. Ils seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site. Les paraboles et autres (climatiseurs) devront être dissimulées de la voie publique.

6 - Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

7 - Les clôtures devront être traitées par des haies végétales (en conformité avec le code civil), doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,40 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

8 - La hauteur maximale des clôtures bâties sera de 1 mètre.

9 - Le mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré sans excéder 1,80 m de hauteur totale.

10 - Il devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les murs des façades. Il devra être enduit, de préférence de finition frottassée fin ou grattée.

11 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-12 - STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle y compris les lotissements : il exigé 2 places de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle privative.

2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il exigé 1 place de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics, il exigé 1 place de stationnement par 100 m² de

surface de plancher de la construction.

4 - Pour les commerces, il exigé 1 place tous les 50 m² de surface de plancher.

5 – Pour les résidences hôtelières de loisirs il exigé 2 places de stationnement pour les véhicules légers pour trois chambres et deux places de stationnement pour les autobus par établissement.

6 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat de l'acquisition de places par acte authentique dans un parc privé de stationnement existant dans un rayon de 150 mètres.

7 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

8 - Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

9 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PLANTATIONS EXISTANTES– ESPACES VERTS A CREER :

1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir prescriptions relatives aux plantations). La conservation de la végétation existante est exigée.

2 - Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m2 d'espace vert privatif par lot ou logement créé.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :

1 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 2 emplacements y compris pour les maisons individuelles.

2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou en espaces verts plantés d'arbres tige à raison de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.

3 - Défense contre l'incendie de forêts : « Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement. »

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U3-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE I - ZONE UM

PREAMBULE

La zone UM correspond aux emprises des installations militaires du 4e régiment étranger.

Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE UM-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UM 2 ci-dessous,

ARTICLE UM-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition :

- *nécessaires au fonctionnement de l'armée,*
- *destinées aux équipements collectifs ou d'intérêt général.*

2 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

3 - Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- les annexes ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher ou 40 m² d'emprise au sol ;
- la hauteur ne devra pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit et 4.00 mètres sous faîtage (point le plus haut du toit).

ARTICLE UM-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.

3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE :

1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Elles ne peuvent être inférieures à 3,5 mètres de large.

2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour.

4 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE UM-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

EAUX USEES

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau

3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE UM-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UM-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 m minimum de l'axe de la RD 33,
- 35 m minimum de l'axe de la RD 6313,
- 35 m de l'axe du canal du midi et 13 m du domaine public fluvial.

2 - L'ensemble des règles édifiées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de limites séparatives.

2 - Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UM-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE UM-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UM-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UM-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UM-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UX

PREAMBULE

C'est une zone existante réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles liées directement à l'activité. La zone Ux comporte trois secteurs :

- Ux1 à vocation principale de commerces et de services et de bureaux, et défini par des dispositions particulières.
- Ux2 à vocation de commerces, services, artisanat et sans locaux de sommeil,
- Uxa : secteur en assainissement non collectif.

Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE Ux-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article Ux 2 ci dessous,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie dans les secteurs Ux1 et Ux2,
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation ou de locaux de sommeil dans le secteur Ux2.

ARTICLE Ux-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 – Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous les condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ou accolées à ce dernier, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité et qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone.

2 – Les installations classées ne produisant pas de fumée, de poussière ou d'émanations nuisibles.

3 - L'aménagement et l'extension des installations classées seront soumis à la réglementation en vigueur propre à ces établissements.

4 - Dans la zone concernée par le ruissellement urbain, les constructions sont autorisées sous réserve que le premier niveau des constructions y compris le garage soit édifié à au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la rue.

5 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (à la date d'approbation du PLU du 12/12/2007) est autorisée, à condition de ne pas excéder 250 m² de la surface de plancher existant compris et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de la zone.

7 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

ARTICLE UX-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Tout accès sur la RD 6113 est interdit. Pour les autres RD, tout accès demandé devra obtenir au préalable l'avis de l'administration concernée.

VOIRIE :

1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Elles ne peuvent être inférieures à 3,5 mètres de large.

2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour.

4 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE UX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3 - Dans le secteur Uxa, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal après rétention dans un bassin en conformité avec la loi sur l'eau. La commune pourra imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

BESOINS EN EAU POUR LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DE LA COMMUNE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE Ux-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE Ux-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions sous réserve de respecter les règles de sécurité incendie doivent s'implanter :

- à une distance de l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou de la limite qui s'y substitue ou intercommunales au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout des toits sans être inférieure à 3 mètres minimum sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 3 mètres est autorisée,
- à 35 m de l'axe de la RD 6113 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe de la RD 6113 pour les autres constructions,
- pour les routes à Grande circulation : recul de 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 mètres de l'axe en agglomération,
- pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments,
- 35 mètres de l'axe du Canal du Midi,
- 13 mètres de la limite du domaine public fluvial.

2 - Dans le secteur Ux1, les constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité incendie, doivent s'implanter à 25 m minimum de l'axe des RD6 et RD623.

3 - Dans le secteur Ux2 les constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité incendie, doivent s'implanter :

- à 35 m minimum de l'axe de la RD6313.
- à 35 m minimum de l'axe de la RD623.

4 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113.

5 - Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE Ux-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter, à condition de respecter les règles de sécurité incendie :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ux-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ux-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - Dans le secteur Ux2, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

3 - La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 7 mètres (R + 1).

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions industrielles, artisanales et commerciales.

ARTICLE Ux-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site. Les vues vers la ville haute devront être préservées.
2 - Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

3 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

4 - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

5 - Les couvertures des constructions à usage d'habitation devront être en tuile canal et de pente comprise entre 30 et 33%. Pour les bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, le matériau de couverture utilisé, pourra être le bac acier ou la tuile canal vieillie ou flammée.

6 - Dans le secteur Ux1 uniquement**,** pour toute construction à usage de commerces, bureaux ou services, un effet de vitrine architecturale devra être traité sur au moins une façade principale, correspondant à l'accès principal de la construction ou à la façade la plus visible depuis les RD 6, RD 623 et les dessertes internes des secteurs de Méric et d'En Matto.

7 - Dans les secteurs Ux1 et Ux2 :

- Les constructions traditionnelles sont autorisées. L'utilisation du bois en façades est autorisée.
- Les matériaux réfléchissants sont interdits.
- Les toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées :

  - en tuile de surface courbe, et de pente comprise entre 30 et 35%.

  - en toitures courbes ou inclinées (joint debout en bac acier, galvanisé, cuivre, zinc...) seront autorisées en gardant la finition du matériau brut et pour autant que la courbure ou l'inclinaison soit suffisamment perceptible.
- Les toitures mixtes en terrasses et en pentes sont autorisées.
- Les couleurs dominantes sont de teinte grise pour les bardages. Les teintes terre cuite flammée Languedoc sont préconisées.
- Toute autre couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.
- Les teintes trop claires en bardage et en toiture sont proscrites, en particulier le blanc et ses dérivés.
- Les teintes des façades seront en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

8 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-12- STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les établissements industriels, une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. A cet espace à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, des "deux roues".
- Pour les établissements commerciaux, Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage d'habitation telle autorisé à l'article Ux 2.1, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- Pour les établissements à dominante de stockage, de logistique et d'entrepôt, une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher de la construction.
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.
- Pour les résidences hôtelières de loisirs, 2 places de stationnement pour les véhicules légers pour trois chambres et deux places de stationnement pour les autobus par établissement.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon et plantées d'arbres de hautes tiges.

2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige (voir prescriptions relatives aux plantations).

3 - Au moins 15 % de l'unité foncière devra être obligatoirement traité en espaces verts et plantée d'arbres de hautes tiges.

4 - Dans la mesure du possible, la conservation de la végétation existante est toujours souhaitable.

5 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 4 emplacements.

6 - Défense contre l'incendie de forêts : « Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement. ».

7 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UE

PREAMBULE

La zone UE est dédiées à l'accueil de constructions, installations et aménagements publics ou d'intérêt général, et plus particulièrement à des équipements publics en lien avec le campus lycéen et le site de Donadery.

Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant Ue-2.

ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

2 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous les condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements publiques autorisés , qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ou accolées à ce dernier, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité et qu'elles soient directement liées à la vocation de la zone.

ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Tout accès sur la RD 6113 est interdit. Pour les autres RD, tout accès demandé devra obtenir au préalable l'avis de l'administration concernée.

VOIRIE :

1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Elles ne peuvent être inférieures à 3,5 mètres de large.

2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour.

4 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal après rétention dans un bassin en conformité avec la loi sur l'eau. La commune pourra imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain.

TELEPHONIE ET INTERNET

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE UE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UE-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions peuvent s'implanter, à condition de respecter les règles de sécurité incendie, à une distance minimale de 5 mètres des voies publiques et privées, ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter, à condition de respecter les règles de sécurité incendie, à une distance minimale de 3 mètres.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non règlementé.

ARTICLE UE-12- STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé.

ARTICLE UE-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

PREAMBULE

La zone AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

Sur cette zone, la Z.A.C. Les Vallons de Griffoul à l'Ouest est en cours de développement :

La zone AU compte 7 secteurs ont été repérés au document graphique :

- Le secteur AUe réservé aux équipements publics ;
- Les secteurs AU1, AU2 et AU3 de Narcissou et Narcissou/Donadéry ;
- Le secteur AU3 de « Bagatelle » ;
- Le secteur AU4 de Picotis, d'En Matto, de Sainte Catherine et du Chemin d'En Tourre ;
- Le secteur AU5 de la Z.AC Les Vallons de Griffoul.

Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

Cette zone est concernée par une servitude de projet sur le quartier de Narcissou

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à l'activité industrielle ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition :

- Dans les secteurs AU4, qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble exécutée le cas échéant en plusieurs tranches et si elles sont desservies par les équipements publics,
- Dans le secteur AU5 « Les Vallons de Griffoul » qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement des études préalables de «Z.A.C », *et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.*
- Dans le secteur AUe

- les constructions, l'aménagement et les extensions d'équipement à caractère éducatif,

- les constructions destinées aux équipements collectifs ou d'intérêt général.

- Dans les secteurs AU1, AU2, AU3, AU4 et AUe, sous réserve du respect de leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation respectives

2 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public,

3 - Les constructions à usage d'artisanat, de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

5 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

ARTICLE AU-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.

3 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5 - A l'extérieur du périmètre d'agglomération matérialisé en application du Code de la Route, tout accès sur la RD 6113 est interdit.

6 - A l'intérieur du périmètre d'agglomération matérialisé en application du Code de la Route l'accès direct sur les RD 6 et RD 1113 est réglementé en accord avec la collectivité pour les autres départementales.

VOIRIE :

1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement.

2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales de 8,5 mètres de plate-forme.

3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

4 - Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

5 - Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

6 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS :

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, etc.

ARTICLE AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

EAUX USEES

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau

3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il sera exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers conteneurs. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 35 m minimum de l'axe du Canal du Midi sans être inférieure à 13 m du domaine public fluvial.
- 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée
- Pour les routes à Grande circulation : recul de 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 m de l'axe en agglomération.
- Pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments.

2 - Dans le secteur AU1, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD 33.
- 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.

3 - Dans le secteur AU2, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD6 et de la RD 1113 et des autres RD,

- 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.

4 - Dans les secteurs AU3 et AU4, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6 et de la RD 1113, et des autres RD,
- 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.

5 - Dans les secteurs AU5, toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement de l'emprise publique, soit à une distance minimale de 3 mètres minimum de l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue, sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 3 mètres est autorisée.

6 - Dans le secteur AUe, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la RD 624 et des autres RD,
- 4 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.

7 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à une distance de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6313.Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de construction existantes.

8 - L'ensemble des règles édifiées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans les secteurs AU1 et AU2, toute construction pourra être implantée en limite séparative.

2 - Dans les secteurs AU3, AU4, AU5, et AUe les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

3 - Toutefois, la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve de respecter les conditions suivantes : la longueur des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 10 mètres sur une limite et la hauteur ne devra pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit et 4.00 mètres du faîtage.

4 - Les margelles des piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

5 - Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - Dans les secteurs AU1 et AU5, la hauteur maximale à l'égout du toit des constructions est portée à 10 m (R+2).

3 - Dans les secteurs AU 2, AU 3, et AU4 et, la hauteur maximale à l'égout du toit des constructions est portée à 7 m.

4 - Dans le secteur AUe, la hauteur n'est pas réglementée.

5 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver les perspectives monumentales.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes se rapprocheront des couleurs de la terre en évitant des enduits trop clairs. Toute polychromie agressive est interdite. Les enduits de finition taloché fin ou gratté sont à privilégier. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3 - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal anciennes, vieillies ou flammées et leur pente comprise entre 30 et 33%. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes. Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

4 - Les percements aux proportions « volontaires » (1 / 1,6 dans un sens ou un autre) et les rythmes réguliers sont à privilégier. La couleur blanche pour les menuiseries est interdite.

5 - Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable. Ils seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site. Les paraboles et autres (climatiseurs) devront être dissimulées de la voie publique.

6 - Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

7 - Les clôtures devront être traitées par des haies végétales (en conformité avec le code civil), doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,40 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,8 mètres.

8 - La hauteur maximale des clôtures bâties sera de 1 mètre. Le mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré sans excéder 1,80 m de hauteur totale. Il devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les murs des façades. Il devra être enduit, de préférence de finition frottassée fin ou grattée.

9 - L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle y compris les lotissements, il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle privative.

2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat il est exigé 1 place de stationnement par logement.

3 - Pour les habitations collectives, il est exigé :

- 1 place de stationnement jusqu'au T2,
- 2 places de stationnement pour les T3 et T4,
- 3 places au-delà.

4 - Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.

5 - Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics, il est exigé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de la construction.

6 - Pour les commerces, il est exigé 1 place tous les 50 m² de surface de plancher.

7 - Pour les hôtels et les restaurants, il est exigé :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place par 10 m² de sol de restaurant au-delà de 10 chambres et au-delà de 100 m² de restaurant.

8 – Pour les résidences hôtelières de loisirs, il est exigé 2 places de stationnement pour les véhicules légers pour trois chambres, et deux places de stationnement pour les autobus par établissement.

9 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat de l'acquisition de places par acte authentique dans un parc privé de stationnement existant dans un rayon de 150 mètres.

10 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

11 - Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

12 - Pour le secteur AUe, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

13 - Dans le secteur AU5, les places de stationnement en extérieur devront obligatoirement avoir un sol perméable, à traiter en stabilisé ou en dalles engazonnées.

14 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PLANTATIONS EXISTANTES – ESPACES VERTS A CREER :

1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir prescriptions relatives aux plantations). La conservation de la végétation existante est exigée.

2 - Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m2 d'espace vert privatif par lot ou logement créé.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :

1 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 2 emplacements y compris pour les maisons individuelles. Elles devront obligatoirement avoir un sol perméable, à traiter en stabilisé ou en dalles engazonnées.

2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou en espaces verts plantés d'arbres tige à raison de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DE FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement. ».

ARTICLE AU-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE AU0

PREAMBULE

Cette zone correspond au secteur d'habitat diffus localisé dans la prolongation du site de Picotis. Du fait d'une insuffisance au niveau des réseaux d'eau potable et en assainissement, cette zone est destinée à être urbanisées à moyen et long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE AU0-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tant que la modification du P.L.U. ne sera pas introduite sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve des conditions de l'article AU0 2,
- les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général,
- les exhaussements et affouillement du sol.

ARTICLE AU0-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE AU0-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS :

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, etc.

ARTICLE AU0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE AU0-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU0-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue, sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.

ARTICLE AU0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE AU0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

3 - La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PLANTATIONS EXISTANTES – ESPACES VERTS A CREER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir prescriptions relatives aux plantations). Cette règle ne s'applique pas les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DES FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement ».

ARTICLE AU0-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU0-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE AUE0

PREAMBULE

Cette zone correspond au secteur d'extension des équipements publics du Campus. Du fait d'une insuffisance au niveau des réseaux d'eau potable et en assainissement, cette zone est destinée à être urbanisées à moyen et long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUE0 nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

ARTICLE AUE0-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tant que la modification du P.L.U. ne sera pas introduite sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve des conditions de l'article AUE0 2,
- les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général,
- les exhaussements et affouillement du sol.

ARTICLE AUE0-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE AUE0-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS :

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, etc.

ARTICLE AUE0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE AUE0-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AUE0-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue, sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.

ARTICLE AUE0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE AUE0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUE0-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE0-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

3 - La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE0-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AUE0-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUE0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PLANTATIONS EXISTANTES – ESPACES VERTS A CREER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir prescriptions relatives aux plantations). Cette règle ne s'applique pas les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DES FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement ».

ARTICLE AUE0-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUE0-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE AUx

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée à vocation future d'activités artisanales, industrielles et commerciales. La zone AUx comprend correspondant à la zone d'activité de Plaisance située à l'arrière de la RD 624, la zone de Loudes et de Méric située à proximité de l'A61 et la zone d'En Tourre. La zone AUx comporte trois secteurs :

- AUx1 à vocation principale de commerces et de services et de bureaux,
- AUx2 à vocation d'industrie, de logistique, de commerces et de bureaux,
- AUx3 réservé aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, compostage, revalorisation des déchets…) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Les zones d'activités de Méric et En Matto correspondant au secteur AUx1 et ayant fait l'objet d'une étude spécifique amendement Dupont conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, devront s'intégrer aux schémas d'aménagements joints en annexe du dossier de P.L.U.

Dans le secteur AUx1 tout dossier devra être soumis à l'examen du Service Régional de l'Archéologie.

La zone AUx comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions, les installations, les aménagements et dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité et du domaine public autoroutier concédé.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE AUx-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles énoncées à l'article AUx 2 ci dessous,
- Les constructions destinées à l'industrie dans le secteur AUx1,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUx-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions à usage d'habitation, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, doivent être dans le volume du bâtiment ou accolées, et directement liées à l'activité de la zone.
2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à vocation d'activité de la zone sont autorisés.

3 - Concernant le domaine public autoroutier constituant l'autoroute A 61, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

4 - Dans le secteur AUx3 les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, compostage, revalorisation des déchets…) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

6 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

ARTICLE AUx-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.

3 - Tout accès sur la RD 6113 et la RD 6313 est interdit. L'accès sur les RD 33, RD 6, RD 623 et RD 624 est interdit lorsque la parcelle est desservie par une autre voie. Au droit de la RD6, le secteur d'en Matto fait l'objet d'un OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ; un nouvel accès à la RD 6 est ici exceptionnellement autorisé sous réserve que le projet soit compatible avec l'OAP.

VOIRIE :

1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales de 8,5 mètres de plate-forme.

3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

4 - Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

5 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS :

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE AUx-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

EAUX USEES

1 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

1 - Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents prééépurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

2 - Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal après rétention dans un bassin en conformité avec la loi sur l'eau. La commune pourra imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Dans la mesure du possible, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Dans la mesure du possible, les porteurs de projet devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE AUx-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUx-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dans les secteurs Aux et AUxa, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute,
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation : RD 6313, RD 623 et RD 624 pour les constructions à usage d'habitations et 25 m pour les autres constructions,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 33 et de la RD 6,
- 4 mètres de l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue,
- 5 m minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue,
- 20 m de l'axe de la voie ferrée, sauf sur le périmètre du parc régional d'activité économique « Nicolas Appert » sur lequel des distances moindres, liées aux contraintes d'exploitation, peuvent être autorisées.

2 - Dans le secteur AUx2 toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute,
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation : RD 6313, RD 623 et RD 624 pour les constructions à usage d'habitations et 25 m pour les autres constructions,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 33 et de la RD 6,
- à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou de la limite qui s'y substitue, ou avec un recul de 4 mètres de l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou de la limite qui s'y substitue
- 20 m de l'axe de la voie ferrée, sauf sur le périmètre du parc régional d'activité économique « Nicolas Appert » sur lequel des distances moindres, liées aux contraintes d'exploitation, peuvent être autorisées.

3 - Dans les secteurs AUx, AUx3 et uniquement pour les secteurs AUx1 de Plaisance (RD 624), de Méric (RD 623) et d'En Tourre (RD 6313), en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RD 624 et de la RD 623 et à 100 m de l'axe de la RD 6313, conformément à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, compostage, …) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

4 - Dans le reste des secteurs AUx1 non cité par la règle précédente, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation : RD 6313, RD 6 et RD 623 pour les constructions à usage d'habitations et 25 m pour les constructions de bâtiments commerciaux.
- 25 mètres de l'axe des ronds points (RD 623)
- à 15 m minimum de l'axe des voies communales (publiques ou privées) ou de la limite qui s'y substitue.
- 20 m de l'axe de la voie ferrée.

5 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagement et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

ARTICLE AUx-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Toutefois les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité incendie et si elles jouxtent une construction édifiée sur une parcelle voisine en limite de propriété.

3 - Dans le secteur AUx2 :

- les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à1/3 de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- toutefois les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition de respecter les règles de sécurité incendie et si elles jouxtent une construction édifiée sur une parcelle voisine en limite de propriété.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

2 - Dans le secteur AUx2, l'implantation n'est pas règlementée.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUx-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - Pour les secteurs AUx, Aux1, AUx2, AUx3, la hauteur n'est pas réglementée.

3 - La hauteur des constructions est uniquement réglementée pour les constructions à usage d'habitation autorisées. Elle ne peut excéder 7 mètres (R + 1).

4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

2 - Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

3 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

4 - Les panneaux solaires peuvent être autorisés en toiture dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

5 - L'ensemble des règles de l'article AUx-11 ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

FAÇADES

1 - Dans les secteurs AUx, Aux1 et AUx2 :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couvertures des constructions à usage d'habitation devront être en tuile vieillies ou flammées. Pour les bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, le matériau de couverture utilisé, outre la tuile, pourra être le fibro-ciment ou le bac acier.

2 - Dans le secteur AUx1 :

- Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

- Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture commerciale, de services, ou tertiaire.
- Pour toute construction à usage de commerces, bureaux ou services, un effet de vitrine architecturale devra être traité sur au moins une façade principale, correspondant à l'accès principal de la construction.
- Les matériaux de façades des constructions seront soit en bardage métallique horizontal soit en panneaux métalliques horizontaux, et de teinte grise. Seront autorisés des produits en terre cuite de teinte flammée Languedoc. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

3 - En façade de la RD 6313 : l'effet de vitrine n'est pas autorisé, seuls les sigles enseignes définis à l'alinéa 7 sont autorisés. Les façades des constructions seront uniquement traitées en panneaux métalliques horizontaux de teinte grise ; l'unicité du type de matériau utilisé et de teinte vise à une meilleure cohérence architecturale d'ensemble.

TOITURES

Sont autorisées uniquement les toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) avec acrotère. L'acrotère dans le prolongement des façades devra masquer les pentes de toiture.

COULEURS

1 - Les couleurs dominantes sont de teinte grise pour les bardages. Les teintes terre cuite flammée Languedoc sont préconisées. Toute autre couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

2 - Les teintes trop claires en bardage et en toiture sont proscrites, en particulier le blanc et ses dérivés.

AIRES DE DEPOT ET DE STOCKAGE

1 - Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis la RD 61313. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre,…).

2 - En bordure de la RD 61313 elles seront implantées en partie arrière ou latérale des bâtiments. Toutefois, la livraisonest autorisée sur la façade parallèle à la RD 61313. Les bennes à ordures et les dépôts de déchets doivent être obligatoirement dissimulés

5 - AIRES D'EXPOSITION

Excepté le long de la RD61313, les aires d'exposition commerciale extérieure peuvent être autorisées à condition d'être en visibilité des voies mais en prévoyant un recul d'espace libre engazonné de 5m au moins entre la limite d'alignement public et l'aire d'exposition.

6 - OUVRAGES ANNEXES - DEPOTS D'ORDURES

1 - Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toutes sortes, implantés en extérieur, devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec le bâtiment principal.
2 - Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

3 - Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par des éléments bâtis ou paysagers.

4 - Les transformateurs d'énergie électrique existants ou à créer devront être intégrés à l'opération par un traitement architectural et/ou paysager.

7 - ENSEIGNES, SIGNALETIQUES, PUBLICITE

1 - La signalétique aux principaux accès des zones d'activités se fera par des totems à barrettes de 6 m maximum de hauteur. Le support devra être de teinte grise.

2 - Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

3 - En façade des constructions le long des RD 6, RD 623 et RD 61313, seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

4 - Une seule enseigne est autorisée sur les façades avant et arrière des bâtiments, hors pignon.

5 - En façade des constructions le long de la RD 61313 les enseignes seront inscrites sur un support de 2,5m maximum de hauteur, de type nom de l'enseigne commerciale ou de l'activité exclusivement.

6 - Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée. Par ailleurs les enseignes lumineuses sont interdites.

7 - Le projet d'enseigne devra être joint à la demande de permis de construire. Devront être clairement mentionnés la forme, les dimensions, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

8 - Sur les dessertes internes aux secteurs d'activités, les pré-enseignes devront être implantées sur support bas (inférieur ou égal à 1,2 mètre).

9 - Les panneaux de toute sorte à usage publicitaire sont interdits.

CLOTURES

1 - La délimitation séparative des propriétés et la protection des biens devront être assurées discrètement par des moyens paysagers ou architecturaux appropriés :

- Enclos de sécurité contiguë aux bâtiments,
- Cunettes ou petits fossés drainant,
- Haies, plantations non mono-spécifiques.

2 - Les clôtures non indispensables sont autorisées si nécessaire sous les conditions suivantes :

- Dans tous les cas où elles sont à l'alignement des voies, elles devront être constituées soit de haies basses, soit de grillage galvanisé à maille rectangulaire et devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée.
- Leur hauteur sera limitée à 2 mètres, sauf impératif particulier de sécurité justifiant une hauteur supérieure.

3 - Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

9 - ECLAIRAGE

1 - Les voies principales de desserte et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un éclairage soigné par la mise place de dispositifs lumineux homogènes.

2 - Les éclairages au ras du sol ou sous forme de bornes ne dépassant pas 0,50 mètre sont autorisés.

3 - Les éclairages sur mâts pourront être autorisés s'ils sont liés au fonctionnement de l'activité (zones de travail, etc…).

ARTICLE AUx-12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les établissements industriels et commerciaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

- Pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.
- Pour les établissements de logistique et de stockage, une place de stationnement pour 400 m² de surface de plancher de la construction en secteur Aux2, et une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher de la construction dans le reste de la zone.
- Pour les résidences hôtelières de loisirs, deux places de stationnement pour les véhicules légers pour trois chambres et deux places de stationnement pour les autobus par établissement.

3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PLANTATIONS EXISTANTES :

La conservation de la végétation existante (haies) est exigée. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :

1 - Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon et plantées d'arbres de hautes tiges.

2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige.

3 - Au moins, 15 % de l'unité foncière devra être obligatoirement traité en espaces verts et plantée d'arbres de hautes tiges.

4 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 2 emplacements (voir prescriptions relatives aux plantations).

5 - Défense contre l'incendie de forêts : « Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement.».

6 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUx-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE AUX0

PREAMBULE

Cette zone correspond à un secteur de développement économique localisée à proximité de la future voie ferrée. Du fait d'une insuffisance au niveau des réseaux d'eau potable d'assainissement et de son enclavement, cette zone sera destinée à être urbanisées à moyen et long terme. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE AUX0-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tant que la modification du P.L.U. ne sera pas introduite sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté :

- les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général,
- les exhaussements et affouillement du sol sous condition de compatibilité avec le PPRI.

ARTICLE AUX0-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE AUX0-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE AUX0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE AUX0-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres minimum à l'alignement des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue, sauf pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 4 mètres est autorisée.

ARTICLE AUX0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUX0-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

3 - La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX0-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0-12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUX0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PLANTATIONS EXISTANTES – ESPACES VERTS A CREER

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir prescriptions relatives aux plantations). Cette règle ne s'applique pas les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DES FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement ».

ARTICLE AUX0-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole. Et les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers, etc…).

La zone A comprend deux secteurs :

- Apf : secteur correspondant aux constructions existantes à l'intérieur des périmètres de protection des forages des eaux, où il sera fait application de tous les textes en vigueur en matière de protection des captages.
- Ap : secteur correspondant à des espaces agricoles sensibles d'un point de vue paysager et environnemental compris dans les zones de protection du PPRI.

> *En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.*
>
> *Dans cette zone, sont autorisées les constructions, les installations, les aménagements et dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité et du domaine public autoroutier concédé.*
>
> *Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions* du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Dans la zone identifiée A et les secteurs Apf au document graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés :

- celles soumises aux conditions énoncées à l'article A2,
- les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc…).

2 - Dans le secteur Apf sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol, excepté :
  - celles soumises aux conditions énoncées à l'article A2,
  - les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc…).
- tout nouveau captage autre que ceux destinés à l'alimentation en eau potable de collectivités publiques ou en remplacement des captages existants.

3 - Dans le secteur Ap sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt général compatibles avec la zone (équipements publics, station d'épuration et traitement des déchets, ouvrages divers etc…).

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions à usage d'habitation ou installations nouvelles sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitant en activité. Elles doivent être justifiées par un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole.

2 - L'implantation des constructions doit être justifiée par un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité agricole.

3- Elle doit se faire le plus proche possible du siège (50 mètres maximum**)** et des bâtiments d'exploitation, sauf :

- lors de l'adaptation d'une construction existante isolée,
- lors de la création d'un siège d'exploitation,
- impossibilités techniques ou incompatibilités avec les pratiques agricoles.

3 - L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis à vis des constructions appartenant à des tiers, notamment pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

4 - En bordure du Tréboul, toute construction est autorisée à condition qu'elle soit implantée à au moins 10 m de l'axe du Tréboul et pour les bâtiments implantés à moins de 50 m de l'axe du Tréboul, le premier niveau des constructions ou extensions des constructions soient surélevés d'au moins 0,60 m par rapport au terrain naturel.

5 - Les constructions ou installations nouvelles, l'extension des constructions ou installations existantes sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires à l'intérêt général.

6 - Les constructions ou installations classées nouvelles, l'extension des constructions ou installations classées existantes sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires à l'intérêt général.

7 - En bordure des cours d'eaux autres que le Tréboul, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 7 mètres par rapport aux crêtes de berges.

8 - Concernant le domaine public autoroutier constituant l'autoroute A 61, les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

9 - Les ouvrages, constructions, installations, y compris classées, dépôts, affouillements et exhaussements de sols, nécessaires à l'activité autoroutière dans le cadre de l'élargissement à 2x3 voies de l'A61 et les aménagements qui y sont liés.

10 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

11 - La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

12 - Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.11 2° du Code de l'urbanisme (cf Annexe 4.5 du règlement) à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :

- de ne pas gêner l'activité agricole ;
- de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieure à 250 m² ;
- que les réseaux soient de capacité suffisante ;
- de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

13 - La protection du patrimoine bâti repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.19 du Code de l'urbanisme, selon les règles définies dans l'annexe 4.5 du règlement

14 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date d'approbation du P.L.U. du 12/12/2007) est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher (existant compris) et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

15 - Les annexes (y compris piscines) dans la limite d'une emprise au sol totale de 60 m² à la date d'approbation du PLU du 12/12/2007, et sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

16 - Les ouvrages nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt général sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec la zone.

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.

3 - Tout accès sur la RD 6113 est interdit.

4 - Hors des limites d'agglomération tout accès nouveau direct à la RD 624 est interdit.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

1 - Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - L'alimentation autonome (éolien, photovoltaïque…) est autorisé.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

EAUX USEES

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations d'assainissement autonome devront être conformes à la législation en vigueur.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

4 - Dans le secteur Apf, les installations devront être conformes à la législation en vigueur en matière d'eaux usées et en matière de protection des captages.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

3 - L'alimentation autonome (éolien, photovoltaïque…) est autorisé.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Le retrait devra être au moins égal à :

- 100 m de l'axe de l'autoroute,
- Pour les routes à Grande circulation : recul de 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 m de l'axe en agglomération.
- Pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments.
- 10 m de l'axe des voies communales (publiques ou privées) ou la limite qui s'y substitue ; non réglementé dans les écarts,
- 35 m de l'axe du canal du midi ou 13 m de la limite du domaine public fluvial.
- 20 m de l'axe de la voie ferrée.

2 - Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

3 - Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

4 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

5 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations, aménagement et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'annexe de 20 m² maximum devra être implantée à 6 m au moins des limites séparatives. Dans le cas d'extension de constructions existantes à usage d'habitation implantées le recul à respecter sera au moins identique à celui de la construction existante à usage d'habitation.

2 - Toute construction agricole devra être implantée à 5 mètres au moins des limites séparatives.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas ni pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, ni pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres ou accolée.

2 - Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et de leurs annexes est limitée à 10% de l'emprise totale de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation ;
- 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres au faitage pour les annexes aux habitations existantes.

3 - Cette réglementation ne s'applique pas pour certains éléments fonctionnels et nécessaires aux installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés dans la limite de 15 mètres en cas de nécessité dûment justifiée.

4 - Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 - Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

3 - Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

4 - Les constructions doivent présenter une volumétrie en accord avec les bâtiments existants et avec le caractère agricole (volumes allongés, toitures très simples, percements...).

5 - La hauteur des nouvelles constructions devra être égale à celle des bâtiments existants.

6 - Les règles de l'article A-11 dans son ensemble ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

FAÇADES

1 - Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire. Les revêtements brillants et de couleur claire sont proscrits.

2 - Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.

3 - Les façades à plusieurs couleurs sur un même volume sont à éviter.

4 - Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

5 - Toute imitation de matériaux est interdite.

6 - Dans la mesure du possible préférer les enduits maçonnés à tout revêtement industrialisé avec une finition frottée fin ou grattée.

TOITURES

1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuile canal vieillie et de pente comprise entre 30 et 33%.

2 - Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

CLOTURES

1 - Les clôtures quand elles existent seront constituées par des haies vives d'essences variées doublées ou non d'un grillage sur piquets sans mur bahut. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.

2 - Les clôtures ne devront pas entraver l'écoulement des eaux.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE AGRICOLE

1 - Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

3 - Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.

4 - Le bardage métallique en façade sera de tonalité neutre (teinte beige ou vert prairie), les teintes claires sont à proscrire.

5 - L'utilisation du bardage bois est autorisée.

6 - Les couvertures en fibro-ciment ou les bacs acier sont autorisées pour les bâtiments agricoles dans une tonalité neutre. Les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

2 - Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ESPACE LIBRES - PLANTATIONS

1 - La conservation de haies et de la végétation en bord de ruisseaux et de fossés est toujours exigée.

2 - La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DE FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement. ». Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

PREAMBULE

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés répartis sur le territoire communal ainsi que les franges du canal du Midi. Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, où à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

La zone N comprend différents secteurs et sous-secteurs :

- Le secteur Npp1 correspond au secteur de protection patrimonial du Canal du Midi.
- Le secteur Npp2 correspond au site de l'Arboretum des Cheminières.
- Le secteur Npp correspond à des secteurs bâtis et naturels de caractère architectural et paysager
- Le secteur Np correspond à des zones paysagères et naturelles existantes ou à créer.
- Le secteur Na correspond aux installations liées à l'aérodrome.
- Le secteur Nc correspond à une zone non constructible pour la création d'un futur contournement sud de la ville.
- Le secteur Nj correspond aux jardins familiaux.
- Le secteur Nje correspond au secteur des jardins familiaux de Frescaty pouvant accueillir un espace vert public et les installations d'accueil nécessaires (aire de stationnement, sanitaires).
- Le secteur Nm correspondant au champ de foire.
- Le secteur Nv destiné à l'aire des gens du voyage.

En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France.
Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.
En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U.
La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

Cette zone est concernée par une servitude de projet sur le quartier de Narcissou

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Dans la zone identifiée N au document graphique, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées à l'article N-2.

2 - Dans les secteurs Np, Npp1 et Npp2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2.

3 - Dans le secteur Npp, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2.

4 - Dans les secteurs NL, Na, Nj, Nje, Nm, Nv, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites autres que celles énoncées dans l'article N-2.

5 - Dans le secteur Nc toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, autres que celles énoncées dans l'article N-2.

6 - Les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Dans le secteur N :

- Les constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.11 2° du Code de l'urbanisme (cf Annexe 4.5 du règlement) à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - *de ne pas gêner l'activité agricole ;*
  - *de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieure à 250 m² ;*
  - *que les réseaux soient de capacité suffisante ;*
  - *de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux ;*
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La protection du patrimoine bâti repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.19 du Code de l'urbanisme, selon les règles définies dans l'annexe 4.5 du règlement
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date d'approbation du P.L.U. du 12/12/2007) est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher (existant compris) et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- Les annexes (y compris piscines) dans la limite d'une emprise au sol totale de 60 m² à la date d'approbation du PLU du 12/12/2007, et sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

2 - Dans le secteur Np :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

3 - Dans le secteur Npp1

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.11 2° du Code de l'urbanisme (cf Annexe 4.5 du règlement) à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau et d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes etc.) sont autorisés, à condition :
  - *de ne pas gêner l'activité agricole,*
  - *de ne pas créer plus de deux logements et que la surface de plancher totale (existant compris) ne soient pas supérieure à 250 m²*
  - *que les réseaux soient de capacité suffisante*
  - *de ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale et paysagère du site du Canal du Midi,*
  - *de ne pas compromettre l'environnement notamment en introduisant des risques de pollution des eaux.*
- La protection du patrimoine bâti repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151.19 du Code de l'urbanisme, selon les règles définies dans l'annexe 4.5 du règlement

4 - Dans le secteur Npp2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sans création de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir excéder 250 m² de surface de plancher (existant compris).

5 - Dans le secteur Npp :

- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du P.L.U. du 12/12/2007) qui présentent un caractère patrimonial, sont autorisés s'ils sont destinés à l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte).
- Les extensions dont la hauteur est inférieure ou égale à la toiture de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

6 - Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins sont autorisés à condition que leur superficie au sol soit inférieure ou égale à 12 m² et leur hauteur ne puisse dépasser 3 m au faîtage.
- L'aménagement d'un espace vert public avec installations d'accueil liées et nécessaires (aire de stationnement, sanitaires, …).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

7 - Dans le secteur Na :

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées aux installations de l'aérodrome de Mas-Saintes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

8 - Dans le secteur Nc :

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées à la création du futur contournement Sud de la ville de Castelnaudary
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

9 - Dans le secteur Nv :

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

10 - Dans le secteur Nm :

- Les constructions destinées à la vocation du secteur, c'est-à-dire liées au champ de foire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.

11 - Les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, à condition d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone.

12 - Dans les secteurs concernés par la servitude de projet au titre de l'article L 151-41 5° du CU., toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20 m² est interdite.

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.

3 - L'accès direct sur la RD 623 et 624 est interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

EAUX USEES

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

2 - En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations d'assainissement autonome devront être conformes à la législation en vigueur.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dans les secteurs N, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'axe des voies communales (publiques ou privées) ou de la limite qui s'y substitue, sauf pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou un retrait inférieur à 10 mètres est autorisé.
- 15 mètres de l'axe des voies départementales
- En bordure de la RD 623 et hors des limites de l'agglomération les constructions à usage d'habitation seront implantées à 35 m minimum de l'axe. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions autres qu'habitation.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants devront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Dans le secteur Npp2, les constructions doivent être implantées minimum à 9 m de l'axe de la RD 33.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans l'ensemble de la zone, toute construction devra être implantée à 6 m au moins des limites séparatives.

2 - Toute construction agricole autre qu'à usage d'habitation ou annexes de 20m² maximum liée à l'habitation devra être implantée à 20 mètres au moins des limites séparatives.

3 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 7 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, d'équipement public ou d'intérêt général ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Dans les secteurs Npp, Npp1, Np, Na, Nj, Nje, Nv, et Nm, l'implantation n'est pas règlementée.

2 - Dans le secteur Npp2, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'un équipement public ou d'intérêt général.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des habitations existantes et de leurs annexes est limitée à 10% de l'emprise au sol totale de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres (R+1). Dans le secteur Npp2, cette hauteur ne devra pas excéder 10 mètres.

3 - Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 3 mètres.

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations ou ouvrages publics ou d'intérêt général.

5 - Cette réglementation ne s'applique également pas pour certains éléments fonctionnels et nécessaires aux installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés dans la limite de 15 mètres en cas de nécessité dûment justifiée.

6 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 - Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

3 - Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

4 - Dans le secteur Npp, les extensions doivent présenter une volumétrie en accord avec les bâtiments existants et avec le caractère agricole (volumes allongés, toitures très simples, percements).

5 - La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale à celle de la construction existante.

6 - Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

7 - Pour les façades :

- Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire. Les revêtements brillants et de couleur claire sont interdites.
- Les façades à plusieurs couleurs sur un même volume sont à éviter
- Les murs en pierres seront de préférence maintenus et mis en valeur.
- Les teintes criardes, les tons vifs et la couleur blanche sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.
- Dans la mesure du possible préférer les enduits maçonnés à tout revêtement industrialisé avec une finition frotassée fin ou grattée
- Les percements doivent être en rapport avec ceux des bâtiments avoisinants

8 – Pour les toitures :

- En dehors du secteur Na, elles doivent être recouvertes de tuiles canal vieillies et d'une pente comprise entre 30 et 33%.
- En secteur Na :
  - Les matériaux réfléchissants sont interdits.
  - Les teintes trop claires sont proscrites, en particulier le blanc et ses dérivés.

9 - Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets sans mur bahut. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.

10 - Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être constituées de clôtures permettant l'écoulement de l'eau ou d'un grillage à grosse maille.

11 - Dans les zones N en bordure du canal (en particulier le secteur de Narcissou), les secteurs zone Np, Nj et Nje : les clôtures autres que végétales sont interdites. En cas de nécessité, elles seront légères, constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m (1,00 m à 1,20 m pour les zones Nj et Nje) noyé dans la végétation tant à l'alignement des voies publiques ou privées, que sur les limites séparatives (se voir prescriptions relatives aux plantations).

12 - L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

2 - La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

ESPACE LIBRES - PLANTATIONS

1 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige à raison d'un arbre tige pour 2 emplacements.

2 - Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies et de la végétation en bord de cours d'eau et de fossés est toujours souhaitable.

3 - La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations. (Voir prescriptions relatives aux plantations).

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE DE FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillement. »

ARTICLE N-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V : RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX PLANTATIONS

RECOMMANDATIONS GENERALES

1 - De façon générale, les essences plantées doivent de préférence correspondre à des essences locales, adaptées au Lauragais, pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère.

2 - Les préconisations ci-dessous ont vocation à être utilisées dans les cadres suivants :

- haies, clôtures, limites séparatives des parcelles,
- création ou reconstitution d'alignements d'arbres,
- aménagements d'espaces verts (dans le cadre d'opérations de construction de plusieurs lots, de projets urbains),
- végétalisation des espaces libres de constructions au sein des parcelles privées.

3 - Les essences exogènes, type thuyas, cyprès bleus, cyprès de Ceylan, lauriers palme, pyracanthes, photinias (…), sans référence locale avec le site communal, se multiplient et banalisent le paysage et la biodiversité locale. Leur usage est à éviter sur le territoire de Castelnaudary, et notamment à proximité des principaux sites paysagers (Canal du Midi, site de l'Arboretum des Cheminières, butte de Montmer…).

4 - Les mélanges d'essences capables d'évoluer au fil des saisons et permettant une insertion douce dans le paysage sont à privilégier.

4 - Dans le cadre de haies (seules ou doublées de clôtures ou grillage), il sera évité les haies uniformes et mono-spécifiques. Les haies végétales devront de préférence être denses et plantées de façon aléatoire, notamment en termes d'essences, pour conserver un caractère champêtre. Une essence végétale pourra être plantée tous les mètres sur deux rangs. Des arbres pourront remplacer les arbustes et arbrisseaux tous les 6 mètres de façon irrégulière et aléatoire.

RECOMMANDATIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES

1 - Les essences préconisées pour les arbres de première grandeur sont :

<u>pour les alignements, mails, arbre signal</u> : le platane, le micocoulier, le tilleul, le frêne, le marronnier, l'érable…,

<u>pour les bosquets, boisements, arbre signal</u> : le chêne vert, le chêne pubescent, le cyprès de Provence, le cèdre (pour marquer un lieu particulier)…

2 - Les essences préconisées pour les arbres de deuxième et troisième grandeur (pour les bosquets, haies champêtres et sujets isolés) sont :

- l'érable champêtre et l'érable de Montpellier,
- l'arbre de Judée,
- le sophora du Japon,
- le sorbier.

3 - Les essences préconisées pour les arbustes sont :

- le buis,
- le viorne lin et le viorne lanthane,
- le fusain d'Europe,
- les cistes,
- le pistachier térébinthe et le pistachier lentisque,
- l'arbousier,
- la coronille,
- le laurier sauce,
- le troène,
- les filaires,
- le pittosporum,
- l'alaterne,
- le cornouiller,
- le lilas,
- le baguenaudier,
- l'arbre à papillons.

4 - En termes d'arbres fruitiers, il est préconisé d'utilisé les essences suivantes :

- l'amandier,
- le figuier,
- le jujubier,
- le néflier.

5 - Les essences préconisées pour les plantes grimpantes sont :

- la glycine,
- la vigne vierge,
- la bignone,
- le chèvrefeuille,
- la clématite,
- le rosier Banks.

RECOMMANDATIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

1 - Les essences préconisées pour les arbres de première grandeur sont :

pour les alignements, mails, arbre signal : le platane, le micocoulier, le tilleul, le frêne, le marronnier, l'érable…,

pour les bosquets, boisements, arbre signal : le chêne vert, le chêne pubescent, le cyprès de Provence, le cèdre (pour marquer un lieu particulier)…

2 - Les essences préconisées pour les arbres de deuxième et troisième grandeur (pour les bosquets, haies champêtres et sujets isolés) sont :

- l'érable champêtre et l'érable de Montpellier,
- l'arbre de Judée,
- le sophora du Japon,
- le sorbier,
- le noisetier,
- le sureau.

3 - Les essences préconisées pour les arbustes sont :

- le buis,
- le viorne lin et le viorne lanthane,
- le fusain d'Europe,
- les cistes,
- le pistachier térébinthe et le pistachier lentisque,
- l'arbousier,
- la coronille,
- le laurier sauce,
- le troène,
- les filaires,
- le pittosporum,
- l'alaterne,
- le cornouiller,
- le lilas,
- le baguenaudier,
- l'arbre à papillons.

4 - En termes d'arbres fruitiers, il est préconisé d'utilisé les essences suivantes :

- l'amandier,
- le figuier,
- le jujubier,
- le néflier.

5 - Les essences préconisées pour les plantes grimpantes sont :

- la glycine,
- la vigne vierge,
- la bignone,
- le chèvrefeuille,
- la clématite,
- le rosier Banks.

RECOMMANDATIONS APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

1 - Les essences préconisées pour les arbres de première grandeur sont :

pour les alignements, mails, arbre signal : le platane, le micocoulier, le tilleul, le frêne, le marronnier,

pour les bosquets, boisements, arbre signal : le chêne vert, le chêne pubescent, le noyer, le pin, le cèdre (pour marquer un lieu particulier)…

2 - Les essences préconisées pour les arbres de deuxième et troisième grandeur (pour les bosquets, haies champêtres et sujets isolés) sont :

- l'érable champêtre et l'érable de Montpellier,
- l'arbre de Judée,
- l'aubépine,
- le sorbier,
- le noisetier,
- le sureau.

3 - Les essences préconisées pour les arbustes sont :

- le buis,
- le viorne lin et le viorne lanthane,
- le fusain d'Europe,
- les cistes,
- le pistachier térébinthe et le pistachier lentisque,
- l'arbousier,
- la coronille,
- le laurier sauce,
- le troène,
- les filaires,
- le pittosporum,
- l'alaterne,
- le cornouiller,
- le lilas,
- le prunellier,
- l'églantier,
- le genévrier.

4 - En termes d'arbres fruitiers, il est préconisé d'utilisé les essences suivantes :

- l'amandier,
- le figuier,
- le jujubier,
- le néflier,
- le mûrier.

5 - Les essences préconisées pour les plantes grimpantes sont :

- la glycine,
- la vigne vierge,
- la bignone,
- le chèvrefeuille,
- la clématite.

6 - La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des constructions dans le paysage, et notamment dans le cas de bâtiments agricoles (type hangars…). Pour ces derniers, il est recommandé une plantation de bosquets, mails, arbres à proximité du bâti (insertion paysagère), ainsi qu'une plantation d'alignements d'arbres pour marquer le chemin d'accès au bâtiment ou à l'exploitation.

RECOMMANDATIONS APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

1 - Les essences préconisées pour les arbres de première grandeur sont :

pour les alignements, mails, arbre signal : le platane, le micocoulier, le tilleul, le frêne, le marronnier,

pour les bosquets, boisements, arbre signal : le chêne vert, le chêne pubescent, le noyer, le pin, le cèdre (pour marquer un lieu particulier)…

2 - Les essences préconisées pour les arbres de deuxième et troisième grandeur (pour les bosquets, haies champêtres et sujets isolés) sont :

- l'érable champêtre et l'érable de Montpellier,
- l'arbre de Judée,
- l'aubépine,
- le sorbier,
- le noisetier,
- le sureau

3 - Les essences préconisées pour les arbustes sont :

- le buis,
- le viorne lin et le viorne lanthane,
- le fusain d'Europe,
- les cistes,

- le pistachier térébinthe et le pistachier lentisque,
- l'arbousier,
- la coronille,
- le laurier sauce,

- le troène,
- les filaires,
- le pittosporum,
- l'alaterne,
- le cornouiller,
- le lilas,
- le prunellier,
- l'églantier,
- le genévrier.

4 - En termes d'arbres fruitiers, il est préconisé d'utilisé les essences suivantes :

- l'amandier,
- le figuier,
- le jujubier,
- le néflier,
- le mûrier

5 - Les essences préconisées pour les plantes grimpantes sont :

- la glycine,
- la vigne vierge,
- la bignone,
- le chèvrefeuille,
- la clématite,

TITRE VI : RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA DEFENSE INCENDIE

MEMENTO DECI

Avant…

On parlait des « hydrants »

Poteau Incendie (PI)

Bouche Incendie (BI)

Il fallait avoir au minimum un débit de 60 m³/h pendant 2 heures pour être à la norme, à moins de 200 mètres du projet.

Le maire était responsable de la DECI (pouvoir de police administrative générale)

Maintenant…

On parle de points d'eau incendie (PEI)

*Le besoin en eau est déterminé en fonction du **risque à défendre.** La **superficie** du projet est également prise en compte dans l'analyse de risque. La quantité de base est **60 m³/h**, toutefois il est dorénavant possible de descendre sous ce seuil dans certains cas. La distance entre un PEI et le risque varie entre **200 et 400 mètres**.*

Poteau Incendie (PI)

Bouche Incendie (BI)

Borne Agricole

→ Points d'eau sous pression

Points d'aspiration incendie (lacs, cours d'eau inépuisables…)

Citernes, réserves incendie

→ Points d'eau naturels ou artificiels (PENA)

Le maire est responsable de la DECI (pouvoir de police administrative spéciale)

Le maire peut transférer sa compétence à un Président d'EPCI à fiscalité propre sous certaines conditions…

Ses missions:

- *Crée un **service public de DECI***
- *S'assure de **l'existence**, de la **suffisance** et de la **disponibilité** des ressources en eau*
- *Assure l'**installation** des PEI*
- *Assure la **maintenance** des PEI*
- *Assure le **contrôle technique** des PEI et transmet les débits et les pressions au SDIS*

Il doit également:

☑ *Rédiger un arrêté (inter) municipal faisant état de la DECI de sa commune*

Il peut:

☑ *Rédiger un schéma (inter) communal de DECI pour identifier les risques, fixer des objectifs, planifier… (SCDECI)*

Le SDIS 11

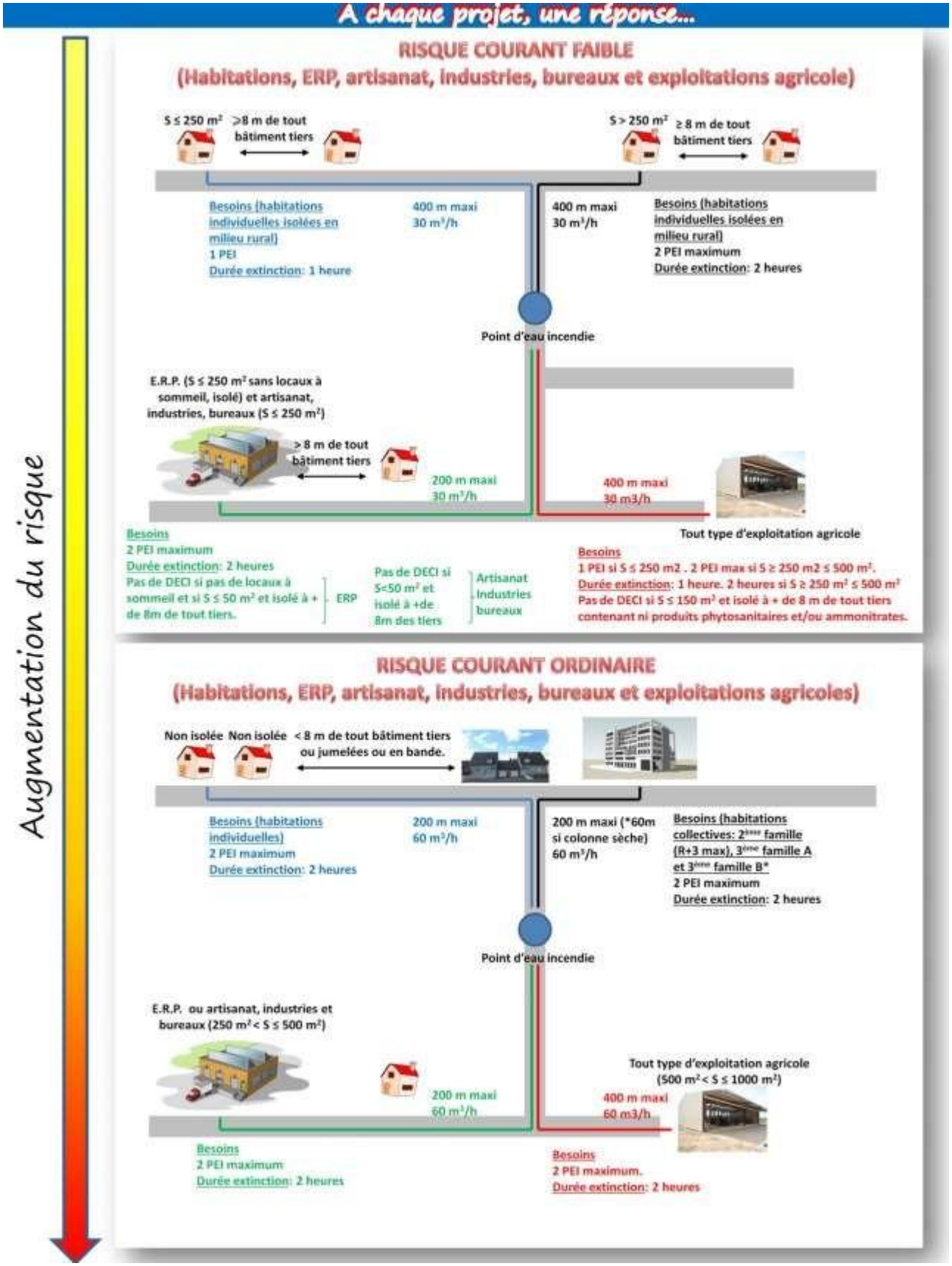
Ses missions:

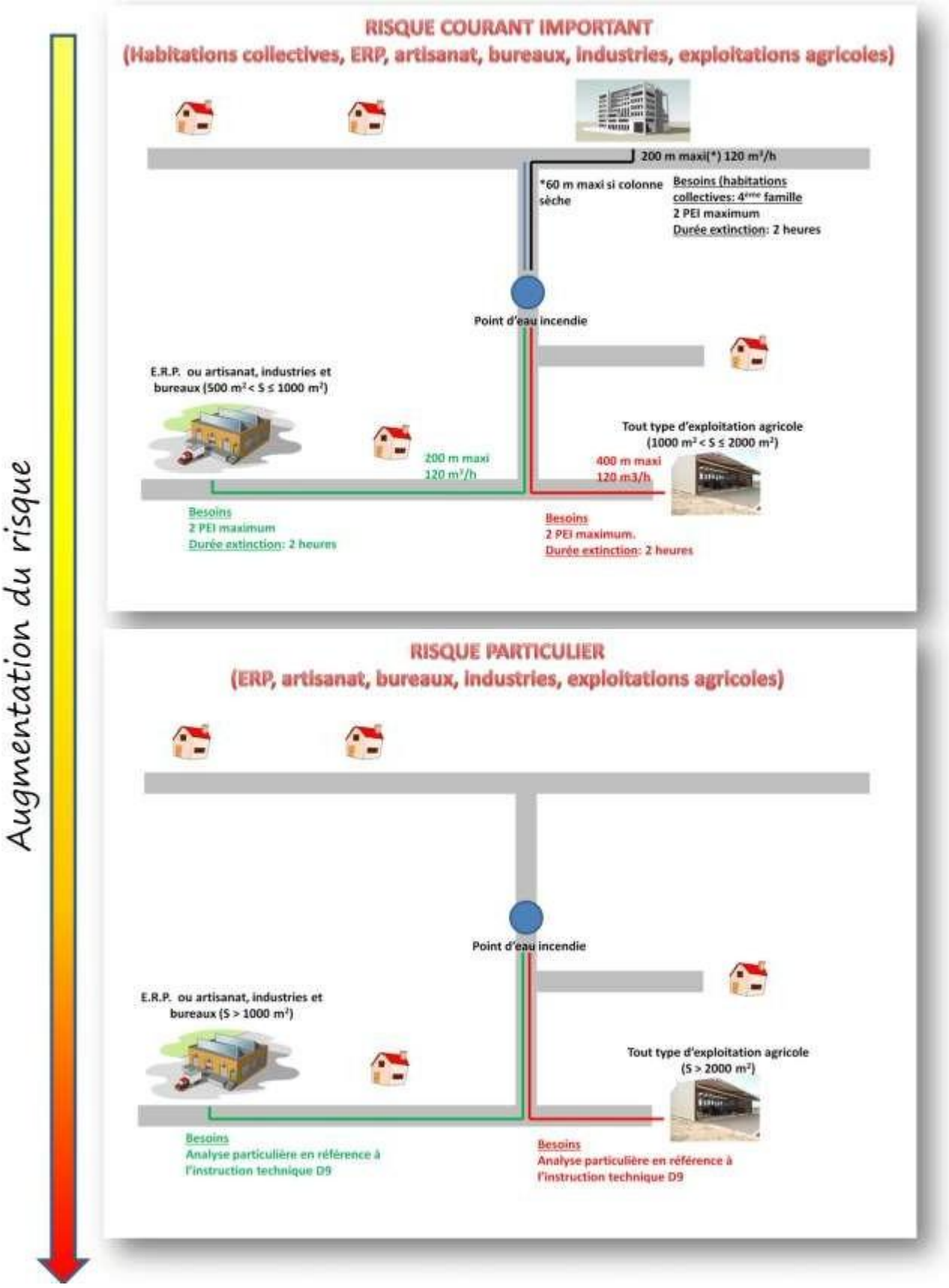
- *Effectue des **reconnaissances opérationnelles** (inspection visuelle des PEI) ou **initiales** (à la demande du maire)*
- *Tient à jour la **base de données départementale des PEI***

Les sapeurs-pompiers n'effectuent plus la tournée de contrôle des PEI (débits, pressions…). Seules les reconnaissances opérationnelles (visuelles) seront organisées tous les 3 ans.

L'essentiel de la réforme de la Défense Extérieure Contre l'Incendie amenée par le Décret du 27 février 2015, l'arrêté ministériel du 15 décembre 2015 et l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI)

Lieutenant de 1ère classe Philippe REGIS – SDIS 11
(version juillet 2017)


A chaque projet, une réponse...
Augmentation du risque
RISQUE COURANT FAIBLE
(Habitations, ERP, artisanat, industries, bureaux et exploitations agricole)
S ≤ 250 m² ≥8 m de tout bâtiment tiers
S > 250 m² ≥ 8 m de tout bâtiment tiers
Besoins (habitations individuelles isolées en milieu rural)
1 PEI
Durée extinction: 1 heure
400 m maxi
30 m³/h
400 m maxi
30 m³/h
Besoins (habitations individuelles isolées en milieu rural)
2 PEI maximum
Durée extinction: 2 heures
Point d'eau incendie
E.R.P. (S ≤ 250 m² sans locaux à sommeil, isolé) et artisanat, industries, bureaux (S ≤ 250 m²)
≥ 8 m de tout bâtiment tiers
200 m maxi
30 m³/h
400 m maxi
30 m3/h
Tout type d'exploitation agricole
Besoins
2 PEI maximum
Durée extinction: 2 heures
Pas de DECI si pas de locaux à sommeil et si S ≤ 50 m² et isolé à + de 8m de tout tiers.
ERP
Pas de DECI si S≤50 m² et isolé à +de 8m des tiers
Artisanat Industries bureaux
Besoins
1 PEI si S ≤ 250 m2 . 2 PEI max si S ≥ 250 m2 ≤ 500 m².
Durée extinction: 1 heure. 2 heures si S ≥ 250 m² ≤ 500 m²
Pas de DECI si S ≤ 150 m² et isolé à + de 8 m de tout tiers contenant ni produits phytosanitaires et/ou ammonitrates.
RISQUE COURANT ORDINAIRE
(Habitations, ERP, artisanat, industries, bureaux et exploitations agricoles)
Non isolée Non isolée < 8 m de tout bâtiment tiers ou jumelées ou en bande.
Besoins (habitations individuelles)
2 PEI maximum
Durée extinction: 2 heures
200 m maxi
60 m³/h
200 m maxi (*60m si colonne sèche)
60 m³/h
Besoins (habitations collectives: 2ème famille (R+3 max), 3ème famille A et 3ème famille B*
2 PEI maximum
Durée extinction: 2 heures
Point d'eau incendie
E.R.P. ou artisanat, industries et bureaux (250 m² < S ≤ 500 m²)
200 m maxi
60 m³/h
Tout type d'exploitation agricole (500 m² < S ≤ 1000 m²)
400 m maxi
60 m3/h
Besoins
2 PEI maximum
Durée extinction: 2 heures
Besoins
2 PEI maximum.
Durée extinction: 2 heures


Augmentation du risque
RISQUE COURANT IMPORTANT
(Habitations collectives, ERP, artisanat, bureaux, industries, exploitations agricoles)
200 m maxi(*) 120 m³/h
*60 m maxi si colonne sèche
Besoins (habitations collectives: 4ème famille
2 PEI maximum
Durée extinction: 2 heures
Point d'eau incendie
E.R.P. ou artisanat, industries et bureaux (500 m² < S ≤ 1000 m²)
200 m maxi
120 m³/h
Tout type d'exploitation agricole (1000 m² < S ≤ 2000 m²)
400 m maxi
120 m3/h
Besoins
2 PEI maximum
Durée extinction: 2 heures
Besoins
2 PEI maximum.
Durée extinction: 2 heures
RISQUE PARTICULIER
(ERP, artisanat, bureaux, industries, exploitations agricoles)
Point d'eau incendie
E.R.P. ou artisanat, industries et bureaux (S > 1000 m²)
Tout type d'exploitation agricole (S > 2000 m²)
Besoins
Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9
Besoins
Analyse particulière en référence à l'instruction technique D9

A chaque projet, une réponse...

LA DECI EN 4 QUESTIONS

Comment sont définis les besoins en eau ?
Proportionnellement aux risques à défendre et à la superficie des projets.

Qui est responsable de la DECI ?
C'est le maire ou le président d'EPCI à fiscalité propre (pouvoir de police spéciale). Il assure la maintenance et le contrôle des PEI (il peut déléguer la mission à un service gestionnaire).

Qui utilise la DECI ?
La DECI est réservée exclusivement aux services d'incendie et de secours. Les PEI doivent être aménagés et accessibles de façon permanente.

Pourquoi créer un règlement départemental?
Le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) est la clé de voûte de la nouvelle organisation de la DECI. Il s'adapte aux contraintes et aux spécificités du département.